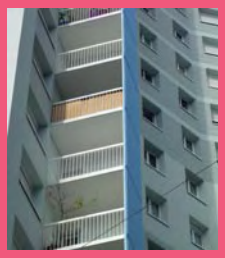
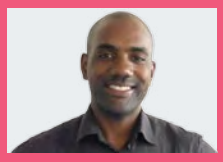


Dans ce n°...

> Quoi de neuf dans les quartiers ? | p.2

> Chauffage : maîtriser les charges | p.6



> Portrait d'Hervé Fortuné | p.8

Saint Ouen Habitat Public
Office Public de l'Habitat

office infos

n°16 | OCTOBRE DÉCEMBRE 2011

4 Cipriani

Le lien entre locataires

41 Dhalenne - Landy
Inauguration réussie

Impasse Germaine
Coup de Fraîcheur

> Lire pages 2 et 3

Le Congrès du mouvement HLM : en phase avec nos valeurs

Jean-Claude Le Ny
président de Saint-Ouen Habitat Public.

Le 72e Congrès du mouvement HLM s'est conclu le 29 septembre dernier. Son Président, Thierry Repentin a réaffirmé la mobilisation du logement social dans la « formidable mission qui est la sienne : donner un toit à nos concitoyens. »

Il a défendu avec force ce secteur, en rappelant qu'il construit, qu'il rénove et qu'il investit, tout en favorisant l'accession sociale à la propriété. Tout cela, dans un contexte de plus en plus morose : sans les financements de l'État, comment continuer notre tâche ?

Des solutions sont possibles. Mais cela suppose de travailler en partenariat avec les représentants de l'État et de porter ensemble cette ambition si universelle d'un logement pour tous, et en particulier pour les personnes modestes.

Vaste chantier, vaste ambition… mais c'est bien cela qui nous porte et qui guide notre action dans nos opérations de construction, de rénovation et de réhabilitation.

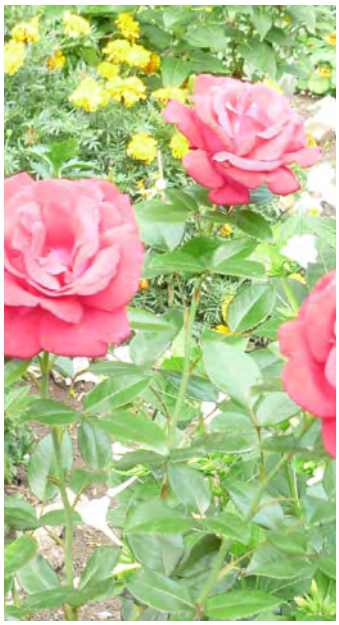
Vous en trouverez une illustration dans ces pages, avec l'inauguration de la résidence pour jeunes actifs au 41 rue Dhalenne et de la fin du chantier de la tour du Landy.

C'est pour vous que nous œuvrons, c'est pour vous que nous avons à cœur la satisfaction des locataires.

Jean-Claude Le Ny
Président de Saint-Ouen Habitat Public

Office Infos
Journal d'informations de Saint-Ouen Habitat Public.
17 rue Claude Monet – 93407 Saint-Ouen Cedex.
93400@stouen-habitat-public.fr – www.stouen-habitat-public.fr
Direction de la publication : Jean-Claude Le Ny.
Direction générale : Geneviève Descamps.
Rédaction en chef : Nadine Padol-Malleville.
Crédit Photos : Saint-Ouen Habitat Public.
Réalisation : Marion & Marion.
Imprimé sur papier PEFC (forêts gérées durablement)
ISSN 1953-6836.
Tiré à 6000 exemplaires

4 Cipriani



Un jardin partagé… le lien entre locataires

Vous connaissez le jardin partagé du 4 Cipriani… Les semis ont germé, ont fleuri et ont donné des légumes et des fruits ! Les locataires du 4 Cipriani ont ainsi pu se rendre dans le jardin de leur résidence pour récolter, échanger entre voisins et goûter à leur production, sous l'œil expérimenté de Patrice Bertrand, à l'origine de cette initiative.

Regardez en images la production de ce jardin qui a remporté le 1er prix du concours lancé par la Ville de Saint-Ouen.

Impasse Germaine

41 Dhalenne - Tour du Landy

Inauguration réussie…

Mardi 4 octobre, en présence de nombreux élus et institutionnels, Jacqueline Rouillon, Maire de Saint-Ouen, Conseillère Générale, Jean-Claude Le Ny, Président de Saint-Ouen Habitat Public, et Geneviève Descamps, Directrice Générale de Saint-Ouen Habitat Public, ont inauguré successivement deux opérations menées avec succès par l'Office dans le quartier du Vieux Saint-Ouen, en présence de nombreuses personnalités, dont Jean-Jacques Tartainville, Directeur général de l'ALJT, association en charge de la gestion de la résidence pour jeunes.

- Tour du Landy, 2 rue du Landy

Un an de travaux a été nécessaire pour le ravalement et l'isolation des façades et terrasses. L'objectif ? Améliorer l'isolation thermique de cette tour qui réunit 106 logements. L'opération, d'un montant total de 651 000 € a bénéficié d'une aide de la Ville de Saint-Ouen et d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

– La création d'une résidence pour jeunes actifs en mobilité, 41 rue Albert Dhalenne

Pour répondre aux besoins des jeunes en premier emploi, l'entresol, auparavant occupé par un foyer de personnes âgées désaffecté, a été réhabilité pour accueillir des jeunes actifs en mobilité. Comme l'a rappelé Jean-Claude Le Ny, président de Saint-Ouen Habitat Public, « Le logement pour des jeunes, des hommes et des femmes qui construisent leur vie, c'est un élément essentiel quand on débute dans la vie d'adulte. Avoir un toit, avoir un logement, c'est en effet cela qui construit un homme ou une femme. On ne souligne jamais assez. C'est là aussi où l'on voit que le logement social s'adresse à toutes les générations et qu'il permet à chacun de s'intégrer dans la Cité. »

25 logements – 17 studettes individuelles et 8 studios meublés – mis en location par l'ALJT.

Quel financement pour cette opération ?

Total de l'opération : **1 210 000 €.**
Subvention État : **421 300 €**
Subvention Région Île-de-France :177 000 €
Subvention Conseil Général 93 : 47 000 €
Prêt Astria (collecteur 1%) : 484 000 €
Prêt Caisse des Dépôts et Consignations : 80 000 €

L'ALJT, mode d'emploi

Créée en 1956, l'ALJT (Association pour le logement des jeunes travailleurs) gère en 2011, 44 résidences en Île-de-France propriétés d'organismes HLM. Plus de 8 200 jeunes, de 18 à 32 ans, seront accueillis dans les 5 000 logements du parc ALJT. Les résidents sont des jeunes en premier emploi (CDI, CDD ou intérimaires), en alternance, des stagiaires en formation professionnelle qualifiante, des jeunes en mobilité professionnelle ou en parcours d'insertion. Ils sont originaires de l'Île-de-France, de province ou de l'étranger.

Pour répondre à leurs besoins, l'ALJT a développé trois produits distincts et complémentaires :

- des Résidences Jeunes Travailleurs (R'JT),
- des Résidences Jeunes Actifs en Mobilité (R'JAM®),
- des Résidences Home'R® pour doctorants et post doctorants.

Un coup de fraîcheur à l'impasse Germaine…

Nettoyage de la façade, rénovation des escaliers et des paliers et peinture des portes des ateliers… C'est l'heure de la rénovation à l'impasse Germaine, ce bâtiment si particulier du patrimoine de Saint-Ouen Habitat Public construit par les ateliers Eiffel ! Habité par des artistes, il était temps de redonner à cette résidence tout le lustre qu'elle mérite.

Chauffage : Des investissements les

Le début d'automne a été fortement ensoleillé… Mais l'hiver approche et c'est l'heure d'allumer le chauffage… et de vous donner des explications sur la rénovation des chaufferies de Saint-Ouen Habitat Public …

Les travaux réalisés ou lancés en 2011

- remplacement de chaudières individuelles et chauffe-bain *(75 000 €)*
- modernisation de la chaufferie 19, rue du Maréchal Leclerc *(84 000 €)*
- modernisation de la chaufferie Moutier Place d'Armes *(53 000 €)*
- remplacement et modernisation des équipements de chauffage individuel électrique René Rioux *(169 000 €)*

Les bons réflexes

Ces interventions peuvent améliorer l'efficacité de l'installation, réduire les coûts et les consommations et, au final, préserver l'environnement.

Régulez la température dans votre logement. Dans les chambres ou les pièces peu utilisées, diminuez la température à l'aide de thermostats.

Modérez l'aération des pièces : une fenêtre entre-ouverte pendant toute une journée consomme beaucoup d'énergie. Faites-le plutôt deux à trois fois par jour pendant cinq minutes.

Calfeutrez les portes palières et fermez vos volets la nuit pour limiter les déperditions de chaleur. Posez des rideaux ou des doubles rideaux. Mettez des tapis sur les sols.

Prévenez votre gardien quand la température est inférieure à 18° ou supérieure à 21° ; cela permet à l'Office un meilleur diagnostic des installations et des équipements.

Le chauffage, c'est reparti à Saint-Ouen Habitat Public…

La remise en route du chauffage a débuté le jeudi 13 octobre.

...nents pour maîtriser ...s charges

Saint-Ouen Habitat Public vous assure une température de 20°C dans les logements, soit un degré de plus que l'obligation légale.
Cet équilibrage est destiné à favoriser les économies d'énergie et, ainsi, à maîtriser vos charges locatives. Il permet également de vous assurer un confort de vie, tout en respectant les règles de développement durable.

« La parole à… René Adjagba, responsable de la maintenance à Saint-Ouen Habitat Public »

Parlez-nous du chauffage à l'Office…

Notre objectif à Saint-Ouen Habitat Public est de poursuivre nos investissements dans les chaufferies. C'est le moyen pour nous d'assurer un confort aux locataires et de permettre ainsi de contenir la hausse des charges. C'est donc une stratégie à long terme destinée à optimiser les performances énergétiques de nos bâtiments. Cette politique s'inscrit également dans les objectifs du Grenelle environnement.

Et le montant des charges ?

La baisse des consommations ne s'accompagne pas obligatoirement de celle des prix, car le coût de l'énergie est en perpétuelle augmentation. Mais notre souhait est de réduire les consommations d'énergie dans une logique de maîtrise des charges. Nous avons mandaté un bureau d'étude pour réaliser un diagnostic et un suivi des travaux dans les chaufferies. Cela permet d'ajuster les interventions, de les cibler et de les adapter.

Cette maîtrise des charges passe par un travail constant de suivi, d'entretien et de maintenance des chaufferies. D'une résidence à l'autre, les différences sont réelles car cela dépend de la qualité de l'isolation thermique, de l'évolution du coût du combustible ou encore de la durée de chauffe selon les années. Nos chaufferies sont différentes les unes des autres ; certaines fonctionnent au gaz, d'autres à la vapeur… Finalement, beaucoup de paramètres entrent en ligne de compte pour fixer les coûts qui seront refacturés aux locataires!

Quelles sont les chaufferies qui seront rénovées ?

Nous disposons à l'Office d'un plan pluriannuel de rénovation des chaufferies qui a bien avancé. Nous avons programmé pour les années qui viennent celles du 3/5 Dhalenne, du 41 Dhalenne et du 119 Bauer. Mais il faut insister sur le travail effectué sur l'ensemble du patrimoine pour l'entretien et la maintenance. C'est cela aussi qui assure le confort à nos locataires.

Je parlerai aussi des études réalisées à René Rioux ; nous avons rencontré à ce sujet les locataires et nous leur avons expliqué le projet pour l'isolation des toitures-terrasses et des bow-windows de cette résidence. Il a été accueilli avec satisfaction. Il reste maintenant à le mettre en œuvre.

Patrimoine de l'office
Ça tourne sur l'Île-Saint-Denis…

La résidence Marcel Cachin a été à l'honneur l'été dernier : un plan de scène a été en effet été tourné sur le parking pour le nouveau film « Désarmé(s)», réalisé par Pierre Jolivet et principalement interprété par Roshdy Zem, Leila Bekhti et Marc Lavoine. À découvrir dans les prochains mois sur les écrans…

Cipriani-Jaurès
Des jeux pour les enfants

Les travaux ont duré quelques semaines mais… c'était plus que nécessaire !

Les enfants sont rois dans l'aire de jeux de Cipriani-Jaurès ! Les travaux sont terminés et les enfants ont investi ce territoire qui leur appartient désormais. Des ajustements sont encore à prévoir ; certains enfants doivent bien comprendre les règles du jeu et c'est le « chacun son tour ! » qui doit s'appliquer pour la balançoire… Pour y remédier, un règlement est en cours de rédaction, en concertation avec les locataires. N'oublions pas, les enfants doivent être accompagnés et les plus grands doivent respecter les plus petits. Vivre ensemble, c'est vivre en toute intelligence ! Avis aux parents !

Philippe Germain Administrateur CNL, à l'OPH de Saint-Ouen

Pour les élections, faisons nous entendre

L'année 2012 sera marquée par la succession des élections présidentielles et des législatives, qui détermineront pour les cinq années à venir les choix politiques, économiques et sociaux pour notre pays. Il est donc nécessaire que les citoyens soient informés des propositions des différents candidats mais aussi qu'ils puissent être des acteurs du débat démocratique.

La Confédération Nationale du Logement, entend jouer pleinement son rôle au cours de la prochaine période afin que le logement, l'habitat, son financement, la place et le rôle des habitants et leurs associations soient réellement et concrètement pris en compte dans les propositions des différents candidats.

Le logement et l'habitat figurent parmi les premières préoccupations de nos concitoyens

La charge logement pèse toujours plus lourd sur leur pouvoir d'achat.

Pour la CNL, la crise du logement dans notre pays n'a jamais été aussi dramatique. Le nombre de mal-logés, de demandeurs de logement, de sans-abri, ne cesse de croître. De plus, le logement et l'habitat sont des facteurs importants d'exclusion et de ségrégation.

Pour que la citoyenneté et la démocratie dans l'habitat soient reconnues, il est aujourd'hui indispensable de conquérir de nouveaux droits, de placer les habitants au centre des décisions, de donner à leurs associations les moyens de jouer pleinement leur rôle.

La crise du logement, résultant des choix politiques et économiques effectués pas les différents gouvernements successifs se caractérise par une volonté de remettre en cause la vocation et les missions du logement social. Le logement social n'est plus considéré comme une priorité nationale : sa marchandisation est en marche !

L'État doit redevenir le garant d'une politique du logement efficace économiquement et socialement dans le cadre d'une véritable solidarité nationale.

La CNL veut contribuer au débat démocratique, faire des propositions sur des mesures urgentes, à moyen et long terme afin de répondre à la crise du Logement.

Le 3 décembre à Créteil : rendez-vous national des militants de la CNL, pour réfléchir sur les propositions de la CNL pour 2012

Soucieux du dialogue avec les amicales des locataires, Saint-Ouen Habitat Public a accordé cette tribune à leurs représentants. Les propos tenus ici n'engagent donc que la responsabilité de leurs auteurs. La parole est maintenant à eux…

Gilbert Thoron Administrateur CLCV, à l'OPH de Saint-Ouen

Le Conseil d'administration de Saint-Ouen Habitat Public va bientôt préparer le budget 2012.

La CLCV considère que nous sommes hélas encore en situation exceptionnelle qui, plus que jamais, nécessite le GEL DES LOYERS.

L'Office se doit de réaliser sa mission et ne doit pas mettre en péril son équilibre.

C'est pour cela que les locataires devront donc faire collectivement des efforts pour diminuer le gaspillage et les dégradations. Ceci est la condition pour une saine continuité.

Ce sera un combat de tous les jours pour rechercher les casseurs qui doivent être les payeurs.

De son côté la CLCV avance 88 propositions concrètes en faveur du pouvoir d'achat

La croissance a besoin du pouvoir d'achat des consommateurs. Si la situation des finances publiques n'autorise pas de nouvelles dépenses publiques, elle ne doit pas condamner pour autant à l'inaction.

La CLCV, forte de sa connaissance du quotidien de nombreux consommateurs qu'elle regroupe et accompagne, de sa maîtrise technique des grands dossiers consuméristes, souhaite participer activement au débat autour de la question du pouvoir d'achat. Elle avance aujourd'hui 88 propositions concrètes, pratiques et applicables dans de nombreux domaines issues de sa situation d'observateur et d'acteur privilégié que lui confère son rôle d'associations de consommateurs et d'usagers.

Quelques Extraits :

- la création d'un portail internet public permettant de comparer les offres des principaux services (banques, assurances, téléphonie, internet…) dont la dépense est contrainte
- la création au sein de la grande et moyenne distribution d'un emplacement unique pour positionner toutes les promotions du magasin.
- la création d'une base de données publique accessible à tous indiquant les principales caractéristiques des transactions immobilières réalisées et leur prix ;
- la mise en place d'une Garantie des risques locatifs réellement universelle et obligatoire dans le secteur privé.

La suite sur CLCV.org ou web@clcv.org ou demande à « Gestion Audonienne » 09 54 01 53 10 ou saint-ouen@clcv.org.

Des sacs poubelles fermés pour des mauvaises odeurs maîtrisées

Vivre ensemble, c'est respecter des relations de bon voisinage. Fermez vos sacs poubelles pour éviter les mauvaises odeurs ! C'est plus agréable pour vous, comme pour les salariés de Saint-Ouen Habitat Public qui travaillent pour vous. L'amélioration de votre cadre de vie, cela vous concerne !

Le tri sélectif, c'est possible !

Si votre résidence dispose d'un local pour le tri sélectif, vous pouvez déposer dans les containers prévus à cet effet :

- les bouteilles en plastique ;
- les boîtes de conserve ;
- les cartons et papiers d'emballages ;
- les journaux.

Surtout, ne mettez pas vos ordures ménagères dans les poubelles bleues destinées au tri sélectif. Sinon, les éboueurs refusent de prendre les poubelles car le tri n'est pas effectué. Votre gardien se tient à votre disposition pour toute question éventuelle.

Attention au bruit !

Faites attention au bruit dans vos logements, notamment quand vous écoutez de la musique. Soyez courtois et ayez la gentillesse d'éviter le bruit à des heures tardives. La tranquillité, ça se partage.

Hervé Fortuné

Quand la technique se fait humaine

Hervé Fortuné intervient sur le terrain à l'Agence Rives de Seine. En charge du secteur Dhalenne, il répond aux questions techniques dans les logements.

Pouvez-vous nous tracer votre parcours ?

Après un BTS en immobilier, j'ai travaillé dans la négociation immobilière. Mais cela ne correspondait pas à ma personnalité et j'ai souhaité me réorienter vers le secteur social, là où le relationnel a le plus de place. J'ai donc rejoint l'Office public de l'habitat de Romainville où j'ai assumé les fonctions de coordinateur du service social. J'encadrais 4 agents et je m'occupais de la relance des loyers, du SLS, des impayés… Mais mon contrat était à durée déterminée. Je suis donc parti, ensuite, pour Batigère en contrat à durée indéterminée comme chargé de clientèle. Mon rôle était alors plus étoffé car j'assumais à la fois des missions administratives et techniques. Après cette expérience, j'ai eu envie d'endosser pleinement l'approche technique de ce métier. J'ai donc rejoint Saint-Ouen Habitat Public dans cette optique.

Quelles sont vos impressions sur l'Office de Saint-Ouen ?

C'est une équipe soudée ! J'apprécie le bon état d'esprit qui y règne et, en particulier, mon binôme, Sabine, qui m'a aidé à trouver mes marques. Quant aux gardiens, ils sont à mes yeux dévoués et volontaires. A l'Agence Rives de Seine, j'ai la chance de travailler avec des gens qui sont à mon écoute et qui m'ont accompagné sur le terrain

Quelles sont vos priorités ?

Mon souhait, c'est de maîtriser le patrimoine de mon secteur et de monter en puissance sur mes connaissances techniques. Avoir les bons réflexes, sur le terrain, c'est essentiel. Je dois suivre des formations sur l'entretien du patrimoine et sur la pathologie des bâtiments ; je me sentirai ainsi mieux armé pour répondre à toutes les questions des locataires.